

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 358/2018**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Alberto Carrara, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Bergamo ex art. 591 *bis* c.p.c., dott. Giovanni Panzeri, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

**che il giorno 18 marzo 2020 alle ore 10.00** presso il suo studio in Bergamo, via Angelo Maj 14/d, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Struttura alberghiera sita in Trescore Balneario (Bg) via Fornaci n.12 composta da:

- PIANO INTERRATO: Box coperti consistenti in n.9 posti auto e ripostiglio, oltre cantina;
- PIANO SEMINTERRATO: Reception/hall, Sala lettura, Ufficio direzionale, n.4 ripostiglio/magazzini, servizi igienici, spogliatoio del personale con servizi igienici, lavanderia, camera per i dipendenti, n. 7 camere d'albergo, vano scala con locale ascensore oltre a vano scala per uscita di sicurezza; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2); centrale termica in piccolo corpo di fabbrica esterno al fabbricato principale; piccolo ripostiglio (locale immondizia) posto entro corpo di fabbrica esterno ad uso prevalente box; aree esterne esclusive adibite a viabilità interna, parcheggi
- PIANO TERRA: Cortile esclusivo, Bar, Cucina, dispensa, cella frigo, locale per il personale, n.3 bagni con antibagno, n.4 disimpegni, sala colazione, sala ristorante, vano scala con locale ascensore, ulteriore vano scala per uscita di sicurezza; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2);
- PIANO PRIMO: n. 16 camere d'albergo, disimpegno di accesso alle camere, guardaroba, servizi igienici di piano, vano scala con locale ascensore, ulteriore vano scala per uscita di sicurezza, n.2 balconi; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2).

**STATO DI POSSESSO: occupato in forza di contratto di locazione.**

**PREZZO BASE: Lotto unico Euro 734.062,50**

**OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c. Euro 550.546,88**

**AUMENTO MINIMO: Euro 10.000,00=.**

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

\*\*\*

Lo scrivente Professionista Delegato

### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista, di cui all'art. 22 del D.M. 26.2.2015 n. 32, pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E. è la società ASTALEGALE.NET SPA, titolare del portale raggiungibile dal sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

##### **1) OFFERTA D'ACQUISTO SU SUPPORTO CARTACEO**

Gli interessati dovranno depositare le offerte di acquisto in bollo da €16,00 con relativa cauzione in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, in Bergamo - via Angelo Maj 14/D, **dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, con termine ultimo di presentazione almeno due giorni liberi antecedenti la data della vendita (entro venerdì 13 marzo 2020 ore 12,00)**. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita.

##### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa alla vendita in qualità di titolare di ditta individuale dovrà indicare la partita iva, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una persona giuridica, dovranno essere indicati i dati identificativi della società offerente, compresi partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente, nonché il suo recapito telefonico;
- b) I dati identificativi del bene (con indicazione del relativo lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- c) L'indicazione del prezzo offerto di cui all'art. 571 c.p.c. che non potrà essere inferiore a ¼ del prezzo base, pena d'inefficacia dell'offerta medesima; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in

Via Angelo Maj, 14/D - 24121 Bergamo

T. +39 035 223225 \_ F. +39 035 243002

studio@studiocarrara.com \_ albertocarrara@odcecbergamo.legalmail.it

misura non superiore a  $\frac{1}{4}$  il Professionista Delegato potrà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita e allorquando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- d) L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto nonché la dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”*;
- e) L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Bergamo;
- f) Eventuale richiesta di tassazione calcolata sul prezzo - valore e di agevolazione acquisto prima casa od altri tipi di agevolazione fiscale;
- g) Eventuale indicazione di volere fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

#### **Documenti da allegare all'offerta**

- Assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva, ovvero ricevuta di avvenuto bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- Originale della procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta in nome e per conto di un minore;
- Visura camerale della società o della ditta individuale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante legale della persona giuridica.

#### **2) OFFERTA D'ACQUISTO MEDIANTE MODALITÀ TELEMATICA**

Gli interessati dovranno presentare le offerte accedendo al Portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure al Portale del Gestore della vendita telematica individuato dal Giudice dell'Esecuzione [[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)] e seguendo le indicazioni riportate all'interno dei Portali stessi.

Al fine della partecipazione alla vendita con modalità telematica si può procedere alternativamente mediante:

1. L'utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015.
2. L'utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

**Contenuto dell'offerta:**

L'offerta telematica deve contenere tutte le informazioni di cui all'articolo 12 del D.M. 26.2.2015 n. 32, nello specifico:

- a. I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. La descrizione del bene;
- f. L'indicazione del referente della procedura;
- g. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. L'indicazione del prezzo offerto di cui all'art. 571 c.p.c. che non potrà essere inferiore a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, pena d'inefficacia dell'offerta medesima; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$  il Professionista Delegato potrà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita e allorquando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- i. L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto nonché la dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”*;
- j. Eventuale richiesta di tassazione calcolata sul prezzo - valore e di agevolazione acquisto prima casa od altri tipi di agevolazione fiscale;
- k. Eventuale indicazione di volere fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.
- l. Il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- m. L'importo versato a titolo di cauzione;
- n. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- o. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;

- p. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- q. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- r. Copia, anche per immagine, dei seguenti documenti:
  - Documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
  - Procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
  - Autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta in nome e per conto di un minore;
  - Visura camerale della società o della ditta individuale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica.

Si evidenzia che se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Inoltre, se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, dovranno essere allegati all'offerta certificato di cittadinanza e eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Quando l'offerta viene formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

Quando l'offerente è coniugato, occorre indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV. 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n). Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. 9

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

### **MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Deposito dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).

L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Si stabilisce che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ul.co.c.p.c.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Esecutiva n. 358/2018", presso Unione di Banche Italiane, sede di Bergamo

IBAN: IT 64 L 03111 11101 000000030728 con la causale “**Procedura esecutiva n. 358/2018 - cauzione per offerta di acquisto, lotto unico**”. La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento, va allegata alla busta telematica contenente l’offerta. **L’accredito della cauzione deve avvenire almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito.**

Unitamente alla cauzione va versato l’importo di €16,00 relativo al bollo digitale, il tutto con le modalità indicate nel Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST).

In caso di unica offerta:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore al limite di ¼ del prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta è inferiore al limite di ¼ del prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all’unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere indicati nel Portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da quest’ultimi dovranno essere riportati nel medesimo Portale, rendendoli visibili ai partecipanti in via telematica.



Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista, previo accertamento della visibilità da parte tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (si terrà conto del prezzo ma, a parità di quest'ultimo, sarà preferita l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Nel caso di avvenuta gara fra gli offerenti, di mancata adesione alla gara, ovvero all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, il Professionista Delegato provvederà senza ritardo, a restituire, le somme versate a titolo di cauzione agli offerenti.

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto, con entrambe le modalità, è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi il giorno fissato per la vendita, alla Piattaforma del Gestore incaricato.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Il giorno **18 marzo 2020 alle ore 10.00** presso lo studio del Professionista Delegato, si procederà all'apertura delle buste [cartacee o telematiche], all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato un'**offerta cartacea** partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. Il Professionista stesso dovrà inserire queste offerte sul Portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato un'**offerta telematica** partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al Portale gestito dalla società ASTALEGALE.NET SPA. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con l'indicazione delle credenziali di accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al Professionista Delegato.

In caso di gara ai sensi dell'ex art. 573 c.p.c. si ricorda che **l'aumento minimo sarà di €10.000,00.**



Si precisa che:

- in caso di unica offerta, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base d'asta indicato ovvero, in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c., all'offerta minima indicata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al Portale per la vendita;
- in caso di pluralità di offerte presentate per il lotto, al termine del loro esame, avrà inizio la gara sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non connesso al Portale). La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Il Professionista Delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente;
- in assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al Professionista Delegato saranno riportati nel Portale a cura del Professionista stesso e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al Professionista Delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo [tre minuti] senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In presenza di istanza di assegnazione si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto sarà pari almeno al prezzo base.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 12.00 dell'ultimo giorno stabilito per il deposito delle buste, le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione, le offerte presentate da procuratore legale non avvocato.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore legale.

\*\*\*

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione**, ovvero nel minor tempo indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura.

Entro il medesimo termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese dovuto alla produzione del decreto di trasferimento ed a tutti gli oneri connessi. La quota di tale fondo spese, eccedente il dovuto, verrà restituita

all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

In caso di vendite di immobili soggette ad IVA il fondo spese dovrà essere integrato del pagamento di tale importo.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., ogni somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e l'eccedenza al residuo prezzo, qualora non fosse versato l'importo complessivamente dovuto per il trasferimento del bene, la vendita sarà revocata con la conseguenza che l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e perderà la cauzione prestata.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura.

Trattandosi di esecuzione credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma quinto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il Delegato sarà tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della Procedura, nonché per la definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della Procedura con le modalità sopra indicate (entro dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito).

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e Delegato.

\* \* \*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 380/2011), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, si applica l'art. 63, II comma, c.c. secondo cui *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Nel caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato

dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono esenti dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto le vendite eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo sono esentate dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **Custode nominato** Dott. Alberto Carrara, via A. Maj, 14/D – 24128 Bergamo tel. 035 570128 –mail: [stefano.peci@tin.it](mailto:stefano.peci@tin.it). L'interessato potrà presentare la propria domanda di visita tramite il Portale delle Vendite Telematiche. Ulteriori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato: tel. 035/223225 – fax 035/243002; email: [studio@studiocarrara.com](mailto:studio@studiocarrara.com).

Bergamo, 6 dicembre 2019

Il Professionista Delegato

Dott. Alberto Carrara

